

Sami Kiventerä

PERUSTAJAURAKOINTI PIENTALOTUOTANNOSSA

PERUSTAJAURAKOINTI PIENTALOTUOTANNOSSA

Sami Kiventerä
Opinnäytetyö
Kevät 2016
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma, tuotantoinsinööri

Tekijä: Sami Kiventerä
Opinnäytetyön nimi: Perustajaurakointi pientalotuotannossa
Työn ohjaaja: Martti Hekkanen
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2016 Sivumäärä: 32 + 6 liitettä

Perustajaurakoinnilla tarkoitetaan prosessia, jossa perustajaurakoitsija perustaa asunto- tai kiinteistöyhtiön, rakentaa sille rakennuksia ja markkinoi ja myy niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet eteenpäin. Perustajaurakointi on suomalainen tapa toteuttaa rakentamista ja se sisältää useita eri asioita ja vaiheita sekä käytännön että juridiikan näkökulmasta.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli laatia kuvaus perustajaurakoinnin prosessista pientalotuotannossa. Tavoitteena oli käsitellä perustajaurakoinnin eri vaiheita ja soveltaa sitten hankittuja tietoja käytäntöön. Tavoitteena oli muodostaa selkeä ja looginen työ, jota työn toimeksiantaja Kiventerä Oy voisi tulevaisuudessa hyödyntää siirtyessään liiketoiminnassaan perustajaurakointiin.

Aluksi käytiin läpi perustajaurakoinnin eri vaiheita ja niihin liittyviä lakeja sekä määräyksiä. Tämän jälkeen hankittuja tietoja sovellettiin käytäntöön malliyhtiön avulla. Opinnäytetyössä valittiin malliyhtiölle tontti ja tehtiin luonnokset rakennettavista asunnoista. Työmaalle laadittiin myös alustava yleisaikataulu. Perustettavalle asunto-osakeyhtiölle aadittiin malliyhtiöjärjestys sekä taloussuunnitelma.

Opinnäytetyön perusteella onnistunut perustajaurakointiprosessi koostuu seuraavista neljästä vaiheesta: tarveselvitys, toimet ennen rakentamisen aloitusta, rakennusvaihe ja luovutusvaihe. Kannattava ja laadukas lopputulos edellyttää onnistumista jokaisessa edellä mainitussa vaiheessa.

Asiasanat: perustajaurakointi, asunto-osakeyhtiö, rakennuslupa, asuntokauppalaki, RS-järjestelmä

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Civil Engineering, Production Engineering

Author: Sami Kiventerä

Title of thesis:

Supervisor: Martti Hekkanen

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2016 Pages: 32 + 6 appendices

Founder contracting is a contracting process where the building company establishes a housing cooperative, construct the buildings and market and sell the shares. This is a Finnish way to create new residences, offices or other buildings. It is a complicated process in practical point of view and it is regulated by the law.

The aim of this thesis was to describe the different steps of the founder contracting process. First, the different steps have been clarified in theory and then the new knowledge has been adapted in practice. The house building company Kiventerä Oy ordered this thesis because the company will start founder contracting in the future. This thesis is supposed to be a clear and logical starting material for this purpose.

Founder contracting includes many different steps including laws and specifications, which have been reported in the theoretical part. In practice a model company was established, property was chosen and the blueprints was made. A draft of the timetable was produced for the project. The details of the articles of association and economic plan for the model company was also made.

According to the results of this thesis there are four different steps, which guarantee high quality of the founder contracting process: the necessity report, the actions before starting the construction project, the main construction process and the actions after that. In addition, the profitability of the founder contracting is based on those four different steps.

Keywords: founder contracting, housing cooperative, housing cooperative, planning permission, housing law

ALKULAUSE

Haluan kiittää ohjaavaa opettajaani Martti Hekkasta sekä viestinnän opettajaani Soili Fabritiusta, jotka kireästä aikataulusta huolimatta avustivat minua työssäni. Haluan kiittää myös Ville Liisananttia, jonka kanssa olen tehnyt yhteistyötä opinnäytetyössäni. Erityiskiitoksen haluan antaa veljeni vaimolle Jenni Kiventerälle, josta on ollut suuri apu työni teossa.

Oulussa 10.5.2016

Sami Kiventerä

SISÄLLYS

| | |
|--|----|
| TIIVISTELMÄ | 3 |
| ABSTRACT | 4 |
| ALKULAUSE | 5 |
| SISÄLLYS | 6 |
| 1 JOHDANTO | 8 |
| 2 PERUSTAJAURAKOINNIN VAIHEET | 9 |
| 2.1 Asuntokauppalaki | 10 |
| 2.2 Tarveselvitys | 11 |
| 2.3 Tontin valinta | 11 |
| 2.4 Alustava yleisaikataulu | 12 |
| 2.5 Asunto-osakeyhtiön perustaminen | 13 |
| 2.6 Rakennuslupa | 14 |
| 2.7 Taloussuunnitelma | 15 |
| 2.8 Ennakkomarkkinointi | 16 |
| 2.9 Ostajan suojaaminen | 16 |
| 2.9.1 Rs-järjestelmä | 16 |
| 2.9.2 Vakuudet | 17 |
| 2.9.3 Turva-asiakirjat | 17 |
| 2.10 Myynti ja luovutus | 18 |
| 2.10.1 Osakkeenostajien kokous | 18 |
| 2.10.2 Tarkkailija | 18 |
| 2.10.3 Hallinnon luovutus | 19 |
| 3 PERUSTAJAURAKOINTI MALLIYHTIÖSSÄ | 20 |
| 3.1 Tarveselvitys | 20 |
| 3.2 Tontin hakuprosessi | 21 |
| 3.2.1 Tontin valintaperusteet | 22 |
| 3.2.2 Tontin hakemisprosessi | 23 |
| 3.2.3 Maanvuokrasopimus | 24 |
| 3.3 Alustava hankesuunnittelu | 24 |
| 3.3.1 Luonnokset rakennettavista asunnoista | 24 |
| 3.3.2 Väestönsuoja ja asunto-osakkeiden yhteiset tilat | 25 |

| | |
|--------------------------------|----|
| 3.3.3 Alustava yleisaikataulu | 25 |
| 3.4 Malliyhtiöjärjestys | 25 |
| 3.5 Rakennuslupa | 26 |
| 3.5.1 Tontin käyttösuunnitelma | 27 |
| 3.5.2 Piirustukset | 27 |
| 3.6 RS-Taloussuunnitelma | 28 |
| 3.7 Ennakkomarkkinointi | 28 |
| 4 POHDINTA | 29 |
| LÄHTEET | 31 |
| LIITTEET | |

1 JOHDANTO

Perustajaurakointi tarkoittaa prosessia, jossa rakennusliike perustaa asunto-osakeyhtiön, rakentaa sille asunnot ja markkinoi ne eteenpäin. Vaikka perustajaurakointi on yleistä Suomessa, aiheesta on suhteellisen vähän kirjallisuutta.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on kuvata perustajaurakoinnin eri vaiheita selkeästi ja loogisessa järjestyksessä. Tavoitteena on myös tarkastella erillispientaloista koostuvan asunto-osakeyhtiön rakentamisen suunnittelua ja juridista puolta perustajaurakoitsijan näkökulmasta sekä tuottaa yhtiölle perustajaurakointiin liittyviä asiakirjoja.

Työn toimeksiantajana toimii 2012 keväällä perustettu Kiventerä Oy. Yhtiö toimii rakennusallalla ja on tehnyt omakotitaloja avaimet käteen -periaatteella Oulun alueella. Tulevaisuudessa yhtiön tarkoituksena on toteuttaa perustajaurakointikohteita. Yhtiö haluaakin selkeän kuvauksen erillispientaloyhtiön perustajaurakoinnin prosessista ja sen soveltamisesta käytäntöön.

Aluksi työssä tarkastellaan perustajaurakoinnin eri vaiheita ja niihin liittyviä lakeja sekä määräyksiä. Tämän jälkeen hankittua tietoa sovelletaan käytäntöön. Työssä valitaan tontti Oulun keskustan lähettäviltä ja suunnitellaan siihen rakennettavat kaksi erillispientaloyhtiötä. Työn rajaamiseksi käytännön osiossa käsitellään vain yhtiön toivomat vaiheet, jotka keskittyvät lähinnä toimiin ennen rakentamista.

2 PERUSTAJAURAKOINNIN VAIHEET

Perustajaurakoinnissa yhtiö perustaa asunto- tai kiinteistöyhtiön ja rakentaa siihen asuntoja tai muita rakennuksia. Sen jälkeen yhtiö myy asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ulkopuolisille. Perustajaurakointi on suomalainen käytäntö ja poikkeaa muista Euroopan maista. (Lahti 2007, 5,8.)

Perustajaurakointia ohjaa asunto-osakkeiden kauppaa koskeva asuntokauppalaki (L 23.9.1994/843). Lain noudattaminen vaatii yhtiön eri yksiköiltä tiivistä yhteistyötä ja riittävää lain tuntemusta. (Vanhala – Palviainen 2008, 8.)

Alanen ja Vuorenalusta (2013, 137) määrittelevät asunto-osakeyhtiön perustamisen ja rakentamisen kulun seuraavasti:

1. Uusi kiinteistöyhtiö perustetaan tai ostetaan jo perustetun yhtiön osakekanta.
2. Maksetaan yhtiön osakepääoma ja merkitään yhtiö kaupparekisteriin.
3. Ostetaan tai vuokrataan tontti, jolle yhtiön rakennukset tullaan rakentamaan.
4. Haetaan ostetulle tontille lainhuuto.
5. Kiinteistöyhtiö tekee urakkasopimuksen rakennusliikkeen kanssa ja rakentaminen aloitetaan.
6. Osakkeiden myynti aloitetaan.
7. Perustetaan mahdollinen rakennusrahasto tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.
8. Nostetaan pitkäaikaiset lainat.
9. Maksetaan menot käyttöönottoon saakka.
10. Luovutetaan yhtiö.

Vanhala ja Palviainen (2008, 9) puolestaan jakavat prosessin vaiheisiin ennen ja jälkeen rakentamisen alkamisen (kuva 1).



KUVA 1. Perustajaurakoinnin etenemisen päävaiheet (Vanhala – Palviainen 2008, 9)

2.1 Asuntokauppalaki

Perustajaurakointia ohjaa asunto-osakkeiden vuonna 1995 voimaan tullut ja vuonna 2006 päivitetty asuntokauppaa koskeva asuntokauppalaki (843/1994). Asuntokauppalaki on tärkein asuntokauppaa säätelevä laki. Käytännössä lakia sovelletaan rakennusvaiheessa ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman turvaamiseen. Lisäksi laki ohjaa asuntojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä ostajan ja myyjän välisiä oikeudellisia suhteita. (Vanhala – Palviainen 2008, 8.)

Sillä hetkellä, kun asunto-osaketta tarjotaan kuluttajalle ostettavaksi ja kaupasta ei voi vetäytyä jälkikäteen ilman sanktioita, asuntokauppalaki astuu voimaan.

Lakia sovelletaan siihen saakka, kunnes rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Laki turvaa rakennusvaiheen aikana osakkeen ostajan asemaa, joka solmii

asunnosta kaupat ilman takuita rakennuksen valmistumisesta sekä maksaa osakkeesta osan jo rakennusvaiheen aikana. Mikäli perustajaosakas ei kykene jostain syystä saattamaan rakennusvaihetta loppuun, suojaa asuntokauppalaki osakkeen omistajan oikeuksia. (Alanen – Vuorenalusta 2013, 30.)

Perustajaosakas ts. perustajaurakoitsija/perustajarakennuttaja puolestaan perustaa asunto-osakeyhtiön, kiinteistöosakeyhtiön tai asunto-osuuskunnan. Tämän vastuulla on hankkia maa-alueet, suunnitella rakennuskohteet, hankkia luvat, markkinoida ja huolehtia/määrätä rakennusvaiheen aikana. (Keskitalo 2009, 25.)

2.2 Tarveselvitys

Rakennushanke tulee ajankohtaiseksi yrityksen halusta kasvattaa liiketoimintaa, tilantarpeesta tai muusta muutoksesta. Rakennushankkeen päätöksen pohjalle tehdään tarveselvitys, joka sisältää arvion hankkeen tarpeellisuudesta tuottajan ja kuluttajan näkökulmasta, kuvauksen hankkeen eri vaiheista, hankkeen kustannuksista sekä kannattavuudesta. Tarveselvitys ohjaa hanketta, mikäli rakennushanke päätetään toteuttaa. (RT 10-10387. 1989, 10.)

Tarveselvitys koostuu eri osapuolien asiantuntijuudesta. Rakennuttajan asiantuntemusta käytetään toteuttamisedellytysten arvioinnissa ja suunnittelijaa käytetään määrittäessä rakennettavan tilan eri vaatimuksia. (RT 10-10387. 1989, 10.)

2.3 Tontin valinta

Tontin valinta on yksi tärkeimmistä rakennushankkeen alkuvaiheista. Tontin voi ostaa tai vuokrata mm. vapailta markkinoilta, yksityisiltä omistajilta tai erilaisilta yrityksiltä ja yhteisöiltä. Kunnat ja kaupungit luovuttavat tontteja asemakaavoittamalla. (Sahlstedt – Palolahti – Koskenvesa 2015, 14.)

Sopivan tontin ominaisuudet riippuvat rakennettavan kohteen ominaisuuksista. Tontin valinnassa tärkeitä asioita ovat:

- sijainti ja palvelut
- liittymisvalmius

- maaperä ja korkeuserot
- koko ja rakennusoikeus
- kaavamääräykset ja rakennustapaohjeet
- hinta. (Sahlstedt – Palolahti – Koskenvesa 2015, 14-16.)

Selvittämällä edellä mainitut tontin ominaisuudet varmistetaan kaikki rakentamisen kannalta oleelliset asiat ja vältetään turhilta yllätyksiltä rakennusprojektin aikana. Tonttikaupat tehdään kirjallisesti ja kauppakirjaan sisällytetään tiedot myyjästä ja ostajasta, luovutettavasta kiinteistöstä, kauppahinnasta, vastikkeista, luovutustarkoituksesta sekä tontin rasitteista. (Sahlstedt – Palolahti – Koskenvesa 2015, 14-16.)

2.4 Alustava yleisaikataulu

Ennen rakentamispäätöstä tai urakkatarjousta päätoteuttaja laatii myös alustavan yleisaikataulun. Sen avulla tarkistetaan töiden sopiminen rakennusaikaan sekä määritetään hankkeen ajallinen kireystaso. Alustava yleisaikataulu kuvaa hankkeen päätyövaiheet karkealla tasolla. Sitä hyödynnetään tarjouslaskennassa töiden ajoitukseen sekä kustannusten laskemiseen. (Aikataulukirja 2016, 39.)

Aikataulukirja 2016:n (2016, 42-43) mukaan alustavan yleisaikataulun avulla arvioidaan seuraavat asiat:

- aikataulun kireys
- vaadittavien välitavoitteiden saavuttaminen
- töiden ajoittuminen eri vuodenaikoihin (talvilisätyöt), aikaan sidotut työmaan käyttökustannukset ja yhteiskustannukset
- tarvittava henkilöstö ja kalustoresurssit
- tärkeimpien materiaali- ja alihankintojen toimitusajat.

Hyvässä alustavassa yleisaikataulussa esitetään seuraavat asiat:

- nimikkeistötunnus tai tehtävän juokseva numero
- aikataulutehtävä
- suoritemäärä ja –yksikkö

- mitoitustyöryhmä
- työmenekki tai työsaavutus
- tehtävän kesto
- ajoitus ja riippuvuudet. (Aikataulukirja 2016. 2016, 42-43.)

Alustava yleisaikataulu laaditaan työmaan tärkeimpien tehtävien perusteella ja se sisältää 20-40 nimikettä kohteesta riippuen. Siinä määritetään eri vaiheiden alkamis- ja valmistumisajankohdat. Myös välitavoitteet ja valmistumispäivämäärä esitetään. Laskennan lähtötietoina voi käyttää Ratu-tiedostoa tai yhtiön omaa kokemusta. (Aikataulukirja 2016. 2016, 42-43.)

2.5 Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Asunto-osakeyhtiön perustamispaketti sisältää kaikki asiakirjat, mitä perustamisessa ja rekisteriin ilmoittamisessa tarvitaan. Paketti koostuu perustamissopimuksesta, yhtiöjärjestyksestä, perustamislomakkeesta, kaupparekisterin liitelomakkeesta sekä henkilötietolomakkeesta. (YTJ, linkit Ilmoittaminen → Perustamisilmoitus → Asunto-osakeyhtiö → Asunto-osakeyhtiön perustamispaketti.)

Perustamissopimus tulee laatia ja allekirjoittaa jokaisen osakkeenomistajan toimesta yhtiön perustamisen pohjaksi (YTJ, linkit Ilmoittaminen → Perustamisilmoitus → Asunto-osakeyhtiö → Asunto-osakeyhtiön perustamispaketti). Perustamissopimus sisältää sopimuksen päivämäärän, tiedot osakkeenomistajista ja jokaisen osakkeista, osakkeiden maksuaikataulun sekä yhtiön hallituksen jäsenet. Sopimukseen kirjataan lisäksi yhtiön tilikausi, toimitusjohtaja, hallintoneuvoston jäsenet ja tilintarkastajat. (Alanen – Vuorenalusta 2013, 61-62.)

Yhtiöjärjestykseen kirjataan puolestaan yhtiön toiminimi, tieto kunnasta, jossa yhtiö toimii sekä tieto yhtiön toimialasta. Yhtiöjärjestys voi sisältää myös muita yhtiön tietoja, kuten tiedot tilintarkastuksesta, toimikaudesta ja hallituksen kokoonpanosta. (Alanen – Vuorenalusta 2013, 62.)

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys sisältää myös yhtiön hallitsevat rakennukset ja kiinteistöt, huoneistot tietoineen, hallinnassa olevat tilat sekä yhtiövastikkeet.

Asunto-osakeyhtiötä perustettaessa tulee yhtiö ilmoittaa rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa siitä hetkestä, kun perustamissopimus allekirjoitetaan. Tuolloin myös osakkeiden tulee olla maksettuna yhtiön viralliselle pankkitilille. (YTJ, linkit Ilmoittaminen → Perustamisilmoitus → Asunto-osakeyhtiö → Asunto-osakeyhtiön perustamispaketti.)

Yhtiön rekisteröimisen jälkeen tulee järjestää ylimääräinen yhtiökokous. Kokouksessa tulee käsitellä mm. seuraavat asiat:

- tontin hankinta
- rakennusrahaston perustaminen
- lainan ottaminen
- panttikirjakiinnityksen hakeminen. (Vanhala – Palviainen 2008, 14.)

Rekisteröimisen jälkeen pitää myös hakea lainhuuto tontille. Omistustontissa jätetään käräjäoikeudelle kiinnityshakemus. Vuokratontille puolestaan tulee rekisteröidä vuokraoikeus. (Vanhala - Palviainen 2008, 14.)

2.6 Rakennuslupa

Uuden rakennuskohteen toteuttaminen vaatii luvat, jotka määräytyvät maankäyttö- ja rakennuslain (L 5.2.1999/132) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (L 10.9.1999/895) perusteella. Rakentamiseen vaadittavat luvat koostuvat yleisesti rakennus-, toimenpide, purku- ja maisematyöluvista sekä ilmoitus- ja poikkeamismenettelyistä. Lupia täydentämään on laadittu lisäksi erinäisiä määräyksiä ja ohjeita, kuten määräykset kunkin kunnan yleis- ja asemakaavasta, rakennusjärjestelyistä, pelastustoimista, sähköturvallisuudesta jne. (RT 11-10781. 2002, 2.)

Ennen varsinaista lupamenettelyä kaikesta rakennushankkeen lupiin liittyvistä asioista neuvotellaan tarvittavien tahojen kanssa. Tämän perusteella selvitetään, mitä lupia tarvitaan ja mikä on kunkin tahon vastuu rakennusprojektin aikana. Rakentamisen lähtökohdaksi laaditaan suunnitelma, joka toimitetaan paikalliselle valvontaviranomaiselle. Suunnitelma sisältää kaiken tarvittavan tiedon siitä, että rakennus täyttää sille laaditut vaatimukset ja

rakennus rakennetaan säännösten ja määräysten mukaisesti. (RT 11-10781. 2002, 3.)

Rakennuksen rakentajalla on huolehtimisvelvollisuus eli rakentaja vastaa siitä, että tällä on käytössään suunnittelija, joka täyttää riittävät pätevyysvaatimukset. Pätevyys muodostuu yleisesti koulutuksen sekä aiemman kokemuksen perusteella ja kelpoisuus arvioidaan RakMk:n osan A2 perusteella. Lisäksi rakennuksen rakentaja vastaa siitä, että rakennus rakennetaan kaikkien sitä koskevien määräysten ja säännösten mukaisesti (RT 11-10781. 2002, 2.)

Valvontaviranomainen huolehtii puolestaan rakennustoiminnan aikana siitä, että rakentaminen toteutetaan sille määrättyjen säädösten ja määräysten mukaisesti. Valvontaviranomaisen rooli määräytyy mm. hankkeen vaativuuden sekä hankkeen toteuttajien pätevyyden ja ammattitaidon perusteella. (RT 11-10781. 2002, 2.)

Rakennuslupahakemuksen laatii rakennuspaikan haltija. Lupahakemus koostuu mm. lupahakemuksesta, piirustuksista, selvityksistä sekä lisäselvityksistä (riippuen kunkin kunnan lupamenettelyistä). Hakemukseen liitetään lisäksi tarvittavat lisäosat, jotka lupahakemuksen käsittelyssä vaaditaan.

Rakennuslupahakemus käsitellään ja käsittelyssä tarkastetaan, että se on laadittu säännösten ja määräysten mukaisesti. Käsittelyyn voidaan lisäksi vaatia rakentajaa toimittamaan selvitykset mm. laadun takaamisesta sekä rakennuksen huolto- ja käyttöohjeet. (RT 11-10781. 2002, 4.)

2.7 Taloussuunnitelma

Taloussuunnitelma laaditaan rakennushanketta varten ja sitä säilyttää turvasiikirjojen haltija. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi tiedot rakentamisen aikaisesta rahaliikenteestä, veloista, vakuuksista ja muista velvoitteista. Se kattaa ajan rakennushankkeen alusta vuoden päähän yhtiön luovutuksesta. Taloussuunnitelma kertoo ostajalle, kuinka kannattava rakennushanke on. Suunnitelman perusteella ostaja voi myös arvioida, onko asunnon myyntihinta kohtuullinen. (Keskitalo 2009, 77-78.)

Taloussuunnitelma on tärkeä asiakirja ja se tulee laatia totuudenmukaisesti ilman asiavirheitä. Mikäli taloussuunnitelmassa on virheellistä tietoa, on ostajalla oikeus mm. olla maksamatta sovittua kauppahintaa, pyytää kohteesta alennusta ja jopa kaupan purkoa. Perustajaosakas voi muuttaa suunnitelmaa jälkeenpäin ainoastaan osakkaitten suostumuksella. (Keskitalo 2009, 77-78.)

2.8 Ennakkomarkkinointi

Ennakkomarkkinoinnilla tarjotaan kuluttajalle mahdollisuus varata rakennuskohde, jo ennen kuin varsinainen rakentamispäätös on tehty. Ennen kuin asunto-osakkeita tarjotaan ostettavaksi, tulee perustajaosakkaan asettaa sille vaaditut turva-asiakirjat tai rakennusten tulee olla hyväksytty käyttöön otettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Mikäli turva-asiakirjoja ei ole asetettu, tulee varausmaksun olla alle 4 % asunnon myyntihinnasta ja ostajalla on oikeus vetäytyä kaupasta milloin tahansa. (Vanhala – Palviainen 2008, 16.)

Ennakkomarkkinoinnin perusteella tuottaja saa tiedon siitä, kuinka suuri kysyntä kohteella on ja millainen tuotto siitä on mahdollista saavuttaa. Rakennustöiden alettua ennakkomarkkinoinnilla tarjotaan kuluttajalle mahdollisuus varata kohde ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöön otettavaksi. Tällöin kuluttaja ja tuottaja solmivat keskenään varaussopimuksen. (Keskitalo 2009, 33.)

2.9 Ostajan suojaaminen

Asunnonostaja maksaa rakentajalle osan kauppahinnasta jo ennen kuin rakennuskohde on valmistunut. Asuntokauppalakiin pohjautuen laaditaan tarvittavat vakuudet ja turva-asiakirjat, jotka nimensä mukaan turvaavat ostajan aseman rakennusvaiheen aikana. (Alanen – Vuorenalusta, 2013, 30.)

2.9.1 Rs-järjestelmä

Ennen vuonna 1995 voimaantullutta asuntokauppalakia oli käytössä RS-järjestelmä. RS-järjestelmä määräsi rakennusajan turva-asiakirjojen ja vakuuksien antamista, jotka sittemmin sisällytettiin asuntokauppalain 2. lukuun.

Yhä edelleen puhutaan kuitenkin nimikkeenä RS-järjestelmästä. (Keskitalo 2009, 39.)

2.9.2 Vakuudet

Urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajalle vakuuden koskien urakkasopimuksen täyttämistä, ennakkomaksujen takaisinmaksua sekä lisä- ja muutostöitä. Vakuuden suuruus on rakennusajalta 10 % ja takuuajalta 2 % urakkahinnasta. Vakuudet tulee lain mukaan antaa tilaajalle ennen kuin urakoitsijalle maksetaan osaakaan urakkahinnasta tai 21 vuorokauden kuluessa siitä, kun sopimus allekirjoitetaan. (YSE 2008, § 36.)

Kun rakennus on hyväksytty vastaanotetuksi, tulee vakuudet palauttaa viipymättä urakoitsijalle takaisin. Mikäli tilaaja suostuu, voi rakennusurakoitsija aloittaa rakennustyöt jo ennen kuin vakuuksia on annettu. Mutta mikäli sopimus raukeaa sen vuoksi, ettei vakuuksia anneta ja rakennustyöt on jo aloitettu, on kustannusten korvaaminen urakoitsijan vastuulla. (YSE 2008, § 36.)

2.9.3 Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan vastuulla on huolehtia asuntokauppalain määrittämistä asiakirjoista, turva-asiakirjoista, jotka tulee olla asianmukaisesti laadittu ennen kuin asunto-osakkeita tarjotaan kuluttajalle ostettavaksi. Turva-asiakirjojen pitää sisältää seuraavat osat:

- yhtiön perustamiskirja
- yhtiön taloussuunnitelma
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin ote
- rakennuslupa
- rakennustapaselostus
- lain määrittämät vakuusasiakirjat
- rakentamista koskeva urakkasopimus. (Vanhala – Palviainen 2008, 19-20.)

2.10 Myynti ja luovutus

Asunnon myyntiä markkinoitaessa tulee osakkeesta ilmoittaa kaikki tarvittava, kuten asunnon tyyppi, sijainti, hinta, valmistumisaika sekä tiedot urakoitsijasta. Kaikki mahdolliset poikkeavuudet koskien luovutettavaa asuntoa tulee ilmoittaa kuluttajalle ennen asunnon myyntiä. Asuntokaupat rakentamisvaiheen aikana ovat sitovat, mikäli kauppasopimus on tehty kirjallisesti, urakoitsija on huolehtinut aiemmin mainituista vakuuksista ja kauppasopimuksesta tiedotetaan turva-asiakirjoja säilyttävälle taholle. (Vanhala – Palviainen 2008, 38, 43.)

Myyjä luovuttaa valmiin asunnon hallinnan ostajalle, kun ostaja on suorittanut kauppahinnasta toiseksi viimeisen ja viimeisen erän. Hallinnan luovutuksen yhteydessä tulee myyjän luovuttaa kaikki asunnon omistus- ja hallintaoikeutta koskevat asiakirjat ostajalle. Kauppahinnan viimeinen 10 % voidaan periä kuitenkin vasta, kun ostaja on saanut tarkastaa asunnon ja asunnon hallinta on siirretty ostajalle. Kauppakirja sisältää tiedon siitä, koska asunnon hallinta siirretään myyjältä ostajalle. Luovutuksen yhteydessä turva-asiakirjoja säilyttävä taho valvoo, että osakekirjat luovutetaan oikeiden pykälien mukaan. (Keskitalo 2009, 128-130, 133.)

2.10.1 Osakkeenostajien kokous

Kun neljäsosasta asuinhuoneistoja on solmittu kaupat, on järjestettävä osakkeenostajien kokous. Kokouskutsut tulee lähettää kirjattuna kirjeenä tai muulla tavalla, jossa kutsun lähetyksen voi todistaa. Kokouksesta tiedotetaan lisäksi turva-asiakirjojen hoitajalle. Kokouksessa tarjotaan osakkeenostajille mahdollisuus valita tilintarkastaja sekä rakennustyötä tarkkaileva taho. (Vanhala – Palviainen 2008, 56.)

2.10.2 Tarkkailija

Osakkeiden ostajilla on lain mukaan oikeus valita rakennuskohteelle tarkkailija. Tarkkailijan tehtävä on valvoa, että rakennustyöt etenevät niille määrättyjen sopimusten mukaisesti. Hän seuraa mm. rakentamisen aikataulun toteutumista,

työtapoja sekä käytettyjä rakentamismateriaaleja. (Vanhala – Palviainen 2008, 58.)

Tarkkailija on oltava rakentajaan nähden riippumaton taho, jonka pätevyys riittää kyseisen tehtävän hoitoon. Pätevyys riippuu kunkin rakennuskohteen koon ja valvontaolosuhteiden perusteella. Tarkkailijan rooli rajoittuu rakennustöiden seurantaan eikä tarkkailijalla ole määräysvaltaa koskien varsinaista rakennusvalvontaa. (Vanhala – Palviainen 2008, 58.)

2.10.3 Hallinnon luovutus

Yhtiökokous kutsutaan koolle yhtiön hallinnon luovuttamiseksi, kun osakeyhtiön kaikki rakennukset on hyväksytty käyttöön rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Yhtiökokoukseen kutsutaan kaikki osakkeenomistajat. (Vanhala – Palviainen 2008, 69.)

Kokouksessa tulee käsitellä yhtiön välitilinpäätös, selvittää taloussuunnitelman toteutuminen sekä tiedottaa, miten rakennustyöt ovat teknisesti toteutuneet. Myös rakennuskohteelle aiemmin valittua tarkkailijaa voidaan kuulla yhtiökokouksessa. Kokouksen aikana valitaan yhtiölle hallitus sekä tilintarkastajat, minkä jälkeen yhtiön hallinto siirtyy valitulle hallitukselle. Turva-asiakirjojen haltija luovuttaa turva-asiakirjat yhtiön hallitukselle. (Vanhala – Palviainen 2008, 69.)

3 PERUSTAJAURAKOINTI MALLIYHTIÖSSÄ

Opinnäytetyössä sovellettiin perustajaurakoinnista hankittuja tietoja käytäntöön perustamalla malliyhtiö As Oy Modena. Tarkoituksena oli tuottaa käytännön malleja projektissa etenemisestä sekä perustajaurakointiin liittyvistä asiakirjoista. Esimerkkejä ei tehty suoraan käytäntöön sovellettaviksi, koska projekti ei ollut vielä ajankohtainen, eikä kaikkea tarvittavaa tietoa oltu vielä hankittu. Ne toimivat kuitenkin hyvänä pohjatietona ja mallina hankkeen käynnistyessä.

3.1 Tarveselvitys

Kiventerä Oy:n tarkoituksena oli rakentaa erillispientalo-yhtiö Oulun kaupungin lähettävälle Hiukkavaaraan. Hiukkavaaran alue on Pohjois-Suomen suurin lähivuosisikymmeninä rakentuva kaupunginosa. Oulun kaupunki kuvailee tulevaisuuden Hiukkavaaraa sanoin käyttäjälähtöinen, älykkään energiatehokas ja neljän vuodenajan kaupunkielämän keskus. (Oulun kaupunki, linkit Kaupunkisuunnittelu → Hiukkavaara.)

Tarkoituksena oli rakentaa alle sadan neliön asuntoja yhteen tasoon yhteensä noin 1 500 kerros-m². Suurin osa rakennettavista asunnoista haluttiin tehdä kolmioiksi. Lisäksi asiakkaille haluttiin tarjota vaihtoehtoina kaksioita ja neliöitä. Tavoitteena oli luoda moderneja omakotitaloja, joissa asuinneliöt hyödynnettäisiin tehokkaasti.

Hankkeen kannattavuus todettiin alustavan budjetin avulla. Alustavaan budjettiin selvitettiin alueen asuntojen myyntihintatasoa ja arvioitiin alustavasti asuntojen rakennuskustannukset neliötä kohden. Näiden perusteella voitiin arvioida asuntojen tulevat myyntihinnat ja saatiin tietoa tulevan hankkeen vaatimasta pääomasta sekä kannattavuudesta.

3.2 Tontin hakuprosessi

Projektin suunnittelu aloitettiin tontin valinnalla. Koska Oulun kaupungilla ei ollut tarjolla erillispientalotontteja, työssä päätettiin käyttää jotain jo luovutettua tonttia.

Tonttien tietoja selvittäessä todettiin, että ne esitetään Oulun kaupungin sivuilla epäloogisesti. Tontin hakuprosessia selkeyttämään laadittiin taulukko 1, jossa esitetään tontin hakuun liittyvät tietolähteet ja niiden nettiosoitteet.

TAULUKKO 1. Tontin hakuun liittyvät nettiosoitteet

| Aineisto | Osoite |
|---|---|
| Vapaat tontit, hinnat | http://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/ammattirakentajien-tontit |
| Rakentamistapaohjeet | http://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/rakentamistapaohjeet1 |
| Dwg-aineistot, asemakaavat ja kaavamääräykset | http://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/kaupungin-luovuttamat-tontit |
| Kaukolämpöverkosto | https://www.oulunenergia.fi/asiasanat/kaukolampoverkko |

Tontiksi valittiin erillispientalotontti Kivikkokankaalta (kuva 2). Luvussa 3.2.1 tarkasteltiin, miksi päädyttiin juuri tähän tonttiin ja miten tontin hakeminen käytännössä hoituu.

Asemakaavatonteissa on aina saatavilla sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät. Valitulle tontille on myös saatavissa kaukolämpöliittymä. (Oulun energia, linkit Tuotteet ja palvelut → Kaukolämpö → Kaukolämpöliittymät → Lämpöverkkoalue.)

Oulun kaupungilta löytyy maaperäkartoja asemakaavoitetuista tonteista. Valittu tontti kuuluu kartan mukaan tyyppiin IIIA, joka selitetään kuvassa 3. Tämä voi tarkoittaa suurempia maanrakennuskustannuksia verratessa esim. tyyppiin I, joka on moreenialue. (Oulun kaupunki, linkit Asuminen ja rakentaminen → Tontit → Tietoa tonteista → Kivikkokangas.)



TYYPPI IIIA JA IIIB (Hiekka-alue)

Alue soveltuu hyvin/kohtuullisen hyvin rakentamiseen. Löyhän pintamaakerroksen paksuus on yleisesti 1.0-2.0 m (IIIA) ja 1.5-3.0 m (IIIB). Pintamaakerrokset ovat lievästi routivaa hiekkaa sekä routivaa silttistä hiekkaa. Pohjamaa on keskitiiviissä... tiiviissä tilassa olevaa lievästi routivaa hiekkaa sekä routivaa silttiä ja silttistä hiekkaa. Paikoin hiekkakerrokset voivat olla routimattomia. Maaperä on osin kivistä.

Hiekka-alueilla löyhät hienojakoiset ja humusta sisältävät maakerrokset perustusten alla on korvattava hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä. Rakennusten maanvarainen perustaminen on mahdollista joko suoraan pohjamaalle tai kitkamaatäytölle. Esirakennustoimenpiteinä voidaan huomioida myös esikuormitus ja/tai löyhän pohjamaan (hiekka) tiivistäminen. Kunnallistekniikan rakentaminen on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Hiekka-alueilla (tyyppi II ja III) on kaivettuihin hiekkakuoppiin muodostunut paikoin pieniä lampia. Painanteissa voi maapinnassa olla turvetta noin 0.5-1.0 m.

KUVA 3. Selitys työhön valitun tontin maaperästä (Oulun kaupunki, linkit Asuminen ja rakentaminen → Tontit → Tietoa tonteista → Kivikkokangas)

3.2.2 Tontin hakemisprosessi

Oulun kaupungilla on vaatimuksia ammattirakentajien tontteja hakeville yhtiöille. Tonttia hakevan yhtiön päätoimialana pitää olla rakennusala ja luottoluokituksena vähintään A-luokka. (Kaunisvaara 2016.)

Ammattirakentajien tonttien vuosittaiset hakuajat ovat huhti- ja lokakuussa. Vuosittaisten hakuaikojen jälkeen ylijääneitä tontteja voi hakea jatkuvassa haussa. Tontteja voi hakea Oulun kaupungin sivuilta sähköisesti. (Oulun

kaupunki, linkit Asuminen ja rakentaminen → Tontit → Ammattirakentajien tontit.)

3.2.3 Maanvuokrasopimus

Oulun kaupungin maanvuokrasopimuksen keskeisimmät ehdot koskevat rakentamisvelvollisuutta ja vuokraoikeuden siirtämistä. Ehtojen tavoitteena on, että kaupunki voi ennakoida tonttien rakentumista. (Oulun kaupunki, linkit Asuminen ja rakentaminen → Tontit → Ammattirakentajien tontit → Ohje ammattirakentajille vuokraoikeuden siirtämisestä.)

Rakentamisvelvollisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennettavien rakennusten tulee olla käyttöönottotarkastettu kahden vuoden kuluttua maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Tontin vuokraoikeuden voi siirtää kolmannelle osapuolelle rakentamisvelvollisuuden täytyttyä vuokranantajaa kuulematta. Jos vuokraoikeus siirretään aiemmin, joudutaan maksamaan sopimussakkoa vuotuinen vuokra 30-kertaisena. (Oulun kaupunki, linkit Asuminen ja rakentaminen → Tontit → Ammattirakentajien tontit → Ohje ammattirakentajille vuokraoikeuden siirtämisestä.)

3.3 Alustava hankesuunnittelu

3.3.1 Luonnokset rakennettavista asunnoista

Tarkastelua varten tehtiin luonnokset rakennettavista asunnoista. Työn rajaamiseksi tässä työssä ei analysoitu luonnosten arkkitehtuuria ja sen sopivuutta kaupungin määräyksiin ja ohjeisiin. Kun projekti on ajankohtainen, tähän tehtävään palkataan arkkitehti.

Yhtiön tarkoituksena oli rakentaa kytkettyjä omakotitaloja, joissa on autokatos ja varasto asunnon yhteydessä. Suurin osa rakennettavista asunnoista oli suunniteltu kolmioiksi. Asiakkaille haluttiin tarjota myös suurempi ja pienempi vaihtoehto, joten päätettiin rakentaa myös jonkin verran neliöitä ja paritalokaksioita. Luonnokset rakennettavista asunnoista löytyvät liitteestä 1. Lista rakennettavista asunnoista pinta-alatietoineen löytyy liitteestä 2.

3.3.2 Väestönsuoja ja asunto-osakkeiden yhteiset tilat

Väestönsuoja on rakennettava, mikäli tontille rakennetaan vähintään 1 200 kerros-m². Suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia rakennettavasta kerrosalasta. Valitulle tontille rakennettavien asuntojen kerrosala oli tässä tapauksessa yhteensä 1 534 m², joten väestönsuojan suojatilan pinta-alan pitää olla 30,7 m². (L 29.4.2011/379.)

Väestönsuojan lisäksi tarvittiin roskakatos, tekniset tilat ja varastotilat. Kaikki yhteiset tilat päätettiin sijoittaa väestönsuojan yhteyteen. Näin säästytään erillisten rakennusten rakentamiselta ja ylimääräisiltä kustannuksilta.

Paritaloasunnoissa ei ole omia varastoja, joten asukkaille päätettiin tehdä häkkivarastot väestönsuojaan. Lisäksi väestönsuoja toimii yhteisenä varastona molemmille taloyhtiöille. Lain mukaan väestönsuoja pitää pystyä saamaan käyttökuntoon 24 tunnissa, jos sitä käytetään muuhun tarkoitukseen. (L 4.9.2003/787.)

3.3.3 Alustava yleisaikataulu

Hankkeen työtehtävät päätettiin toteuttaa pääosin aliurakoitsijoilla. Lisäksi omia rakennusmiehiä päätettiin palkata yhteensä neljä henkeä. Liitteestä 3 selviää, mitkä työt teetetään aliurakoitsijoilla ja mitkä tehdään itse.

Työmaan kokonaiskesto on vuoden ja rakennuskohteen ulkopuolen työt pyritään ajoittamaan kesäkuukausille. Aikataulun määrittämisessä käytettiin yhtiön aiempia kokemuksia kyseisistä työtehtävistä ja tarvittaessa Ratu - tiedostoja. Alustava yleisaikataulu löytyy liitteestä 4.

3.4 Malliyhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyvistä asiakirjoista päätettiin perehtyä yhtiöjärjestykseen, joka on tulevan yhtiön toiminnan kannalta tärkeä asiakirja. (Hekkanen 2016.) Yhtiölle tuotettiin malliyhtiöjärjestys, jota voidaan tulevaisuudessa hyödyntää käytäntöön pienin muokkauksin.

Malliyhtiöjärjestyksen laatimisessa käytettiin apuna Pohjois-Suomen kiinteistöliiton Yhtiöjärjestysmallia/-ohjetta (Luoto). Myös Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) laatimaa asunto-osakeyhtiön perustamispakettia hyödynnettiin. Malliyhtiöjärjestys löytyy liitteestä 5.

3.5 Rakennuslupa

Asemapiirroksen hyväksymisen jälkeen voidaan hakea virallista rakennuslupaa. Rakennuslupaa haettaessa tarvitaan rakennuslupahakemus, piirustukset ja muut lupa-asiakirjat. (Oulun kaupunki, linkit Rakennusvalvonta → Luvat → Rakennuslupa.)

Oulun rakennusvalvonta on ottanut 2.2.2015 käyttöön sähköisen asiointipalvelun. Sen avulla voidaan suorittaa ennakko-ohjausta sekä jättää lupahakemus liitteineen. Oulun kaupungin rakennuslupaprosessin eteneminen esitetään kuvassa 4.

| VKO | ma | ti | ke | to | pe |
|-----|--------------------------------------|---|---|--|--------------|
| 1 | | | Kaupunkikuvatyöryhmän ennakkolausuntopyyntö listalle (klo 12) | | |
| 2 | | KÄYTTÖ- SUUNNITELMA HYVÄKSYTETTY Kaupunkikuvatyöryhmän ennakkolausunto | RAKENNUSLUPA- HAKEMUS SISÄÄN Kaupunkikuvatyöryhmän listalle (klo 12) | | |
| 3 | TEKNISEN TYÖRYHMÄN KÄSITTELY | KAUPUNKIKUVA- TYÖRYHMÄN KÄSITTELY | (korjaukset) Kaupunkikuvatyöryhmän listalle (klo 12) | (korjaukset) | (korjaukset) |
| 4 | TEKNISSÄ TYÖRYHMÄSSÄ PUOLLETTU | KAUPUNKIKUVA- TYÖRYHMÄSSÄ PUOLLETTU | | RAKENNUSLAU- TAKUNNAN ESITYSLISTALLE (klo 12) | |
| 5 | | | RAKENNUSLAUTA- KUNNAN KOKOUS JA PÄÄTÖS | | |

KUVA 4. Rakennuslupaprosessin eteneminen (Oulun kaupunki, linkit Rakennusvalvonta → Ammattirakentaminen)

3.5.1 Tontin käyttösuunnitelma

Tontin käyttösuunnitelma eli asemapiirros pitää hyväksyttää rakennusvalvonnassa ennen kuin tontti luovutetaan ja ennen kuin voidaan hakea varsinaista rakennuslupaa. Asemapiirroksen ennakkotarkastusmenettely on jaettu kolmeen vaiheeseen:

- luonnoksen tarkastus rakennusvalvonnassa
- työstetyn luonnoksen tekninen tarkastus
- asemapiirroksen hyväksyminen rakennusvalvonnassa. (Oulun kaupunki, linkit Rakennusvalvonta → Ammattirakentaminen → Tontin suunnittelu.)

Ensimmäisen vaiheen luonnoksesta pitää selvittää vähintään seuraavat tiedot:

- tonttijohtojen liittämiskohta ja vesimittarin paikka
- rakennusten sijoittelu
- pihajärjestelyt
- liittyminen ympäristöön
- pysäköinti (autot, pyörät)
- tontin raja
- teknisten tilojen sijoitus. (Oulun kaupunki, linkit Rakennusvalvonta → Ammattirakentaminen → Tontin suunnittelu.)

3.5.2 Piirustukset

Kohteen suunnittelutehtävä kuuluu luokkaan ”Vaativa rakennussuunnittelutehtävä”. Täten kohteen rakennussuunnittelijalla täytyy olla vähintään FISE:n myöntämä A-pätevyysluokka. (L 12.3.2015/601.)

Oulun rakennusvalvonta ohjaa ammattirakentajien rakennussuunnittelua suunnittelukokouksin. Tontin luovutuksen jälkeen pidetään ensimmäinen suunnittelukokous, johon osallistuvat rakennusvalvonta, asemakaavoitus, hankkeeseen ryhtyvä taho ja pääsuunnittelija. Hankkeen edetessä pidetään toinen suunnittelukokous, johon osallistuvat myös muut suunnittelijat. (Oulun kaupunki, linkit Rakennusvalvonta → Ammattirakentaminen → Suunnittelun ohjaus.)

Rakennuslupaa varten tarvitaan pääpiirustukset, joita ovat seuraavat:

- asemapiirustus
- pohjapiirustus
- leikkauspiirustus
- julkisivupiirustus. (Oulun kaupunki, linkit Rakennusvalvonta → Ammattirakentaminen → Suunnittelun ohjaus.)

3.6 RS-Taloussuunnitelma

Asunto-osakeyhtiölle laadittiin myös taloussuunnitelma (liite 6). Suurin osa täytetyistä tiedoista on kuitenkin vain arvioita, koska tarkkoja laskelmia kohteesta ei oltu vielä tehty. Taloussuunnitelman vuosisuunnitelmassa huomioitiin ainoastaan hoitovastikkeet.

3.7 Ennakkomarkkinointi

Ennakkomarkkinointi päätettiin toteuttaa yhteistyössä kiinteistönvälitystoimiston kanssa. Markkinointikanavina käytettäisiin yhtiön kotisivuja, sosiaalista mediaa, asuntojen myyntisivustoja ja paikallista sanomalehteä.

Mielenkiintoisena markkinointiajatuksena olisi suositella asiakkaalle rakennusaikaista tarkkailijaa ja auttaa tämän palkkaamisessa. Näin herätettäisiin luottamusta asiakkaissa ja rakentamistyöstä tulisi läpinäkyvämpää asiakkaalle. Tällä olisi myös positiivinen vaikutus rakentamisen laatuun, koska projektissa toimisi yksi tarkastaja lisää eri näkökulmasta. (Hekkanen 2016.)

Toinen mielenkiintoinen ajatus olisi sopia käytettävän vakuutusyhtiön kanssa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutuksesta. Tällöin ostaja voisi tehdä asuntokaupan luottavaisin mielin, eikä hänen tarvitsisi pelätä piileviä virheitä asunnossaan. (Hekkanen 2016.)

4 POHDINTA

Opinnäytetyön tilaajan, rakennusyhtiö Kiventerä Oy:n tarkoituksena oli siirtyä tulevaisuudessa perustajaurakointiin. Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia yritykselle selkeä kuvaus perustajaurakoinnin prosessista ja soveltaa tietoja käytäntöön työtä varten luodun esimerkkikohteen avulla. Kuvauksen tarkoituksena oli helpottaa perustajaurakoinnin eri vaiheiden ja niihin liittyvien määräysten ymmärtämistä ja toimia mallina ja tietolähteenä perustajaurakointiin siirryttäessä.

Opinnäytetyössä selvitettiin tärkeää tietoa perustajaurakoinnista ja tuotettiin selkeä runko tulevan rakennushankkeen taustalle. Tilaaja koki etenkin käytännön osion konkreettiset mallit erittäin hyödyllisiksi. Valitettavasti tämä osio jäi suppeaksi ajanpuutteen ja työn rajaamisen vuoksi. Työlle asetetut tavoitteet saavutettiin kuitenkin riittävän hyvin toimimaan pohjatietona yhtiön hankkeelle.

Opinnäytetyön tekijä toimi myös työn tilaajana. Tämä helpotti yhtiölle tärkeimpien asioiden sisällyttämistä työhön. Työn rajaamisessa asetelma tuotti hieman ongelmia, sillä työssä olisi haluttu syventyä jokaiseen eri vaiheeseen yhä yksityiskohtaisemmin.

Opinnäytetyössä kävi ilmi, että onnistunut pientalojen perustajaurakointikohde koostuu neljästä tärkeästä vaiheesta. Näitä ovat tarveselvitys, toimet ennen rakentamisen aloitusta, rakennusvaihe ja luovutusvaihe. Onnistuminen näissä kaikissa vaiheissa johtaa laadukkaaseen ja kannattavaan lopputulokseen.

Suurimmat erot pientalojen ja kerrostalojen perustajaurakoinnissa johtuvat lähinnä hankkeeseen ryhtyvän yhtiön koosta ja kokemustasosta. Suurin osa perustajaurakoiijista aloittaa pientalokohteista. Tonttien ja rahoituksen saaminen voi olla paljon vaikeampaa aloittavalle pienelle yhtiölle kuin monta vuotta alalla toimineelle suurelle yhtiölle, mikä tulee huomioida perustajaurakointiin siirryttäessä.

Tulevaisuudessa ennen varsinaisen hankkeen alkua yhtiön on syytä hankkia lisää juridista tietoa ja paneutua käytännön osioon yhä tarkemmin. Hankkeen käynnistyessä rakentamiseen liittyvät juoksevat asiat vievät paljon aikaa. Yhtiöllä on helpompi edetä perustajaurakointiin siirryttäessä, kun taustalla on valmiiksi läpikäytyjä konkreettisia malleja ja laaja tietotaso. Opinnäytetyöni palvelee tässä vaiheessa riittävän hyvin työn tilaajan tarpeita.

LÄHTEET

Aikataulukirja 2016. 2016. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Alanen, Sinikka – Vuorenalusta, Asko 2013. Kiinteistöyhtiön perustaminen, hallinto ja kirjanpito. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Asuminen ja rakentaminen. Oulun kaupunki. Saatavissa:

<http://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen>. Hakupäivä 15.4.2016.

Asunto-osakeyhtiön perustamispaketti. YTJ. Saatavissa:

<https://www.ytj.fi/stc/ytjliitteet/asunto-osakeyhtio-perustamispaketti.pdf>.

Hakupäivä 3.5.2016.

Hekkanen, Martti 2016. Lehtori, Oulun ammattikorkeakoulu. Keskustelu 6.5.2016.

Kaukolämpöverkko. Oulun energia. Saatavissa:

<https://www.oulunenergia.fi/asiasanat/kaukolampoverkko>. Hakupäivä

19.4.2016.

Kaunisvaara, Minna 2016. Maanmittausinsinööri, Oulun rakennusvalvonta.

Puhelinkeskustelu 15.4.2016.

Keskitalo, Petri 2009. Uuden asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

L 10.9.1999/895 Maankäyttö- ja rakennusasetus.

L 12.3.2015/601. Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista.

L 23.9.1994/843. Asuntokauppalaki.

L 29.4.2011/379. Pelastuslaki.

L 4.9.2003/787. Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta.

L 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Lahti, Pirjo 2007. Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.

Luoto, Pekka. Malliyhtiöjärjestys. Pohjois-Suomen kiinteistöyhdistys Ry. Saatavissa: http://www.kiinteistoyhdistysoulu.fi/sivut/wp-content/uploads/malliyhtiojarjestys_pekka-luoto.pdf. Hakupäivä 13.5.2016.

Oulun rakennusvalvonta. Oulun kaupunki. Saatavissa: <http://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta>. Hakupäivä 19.4.2016.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1998. YSE. Rakennustietosäätiö RT.

RT 10-10387. 1989. Talonrakennushankkeen kulku. Rakennustieto Oy. Saatavissa: https://www-rakennustieto-fi.ezp.oamk.fi:2047/kortistot/tuotteet/RT_180.html.stx (Vaatii käyttäjälisenssin). Hakupäivä 5.5.2016.

RT 10-10871. 2002. Luvan hakeminen rakentamiseen. Rakennustieto Oy. Saatavissa: https://www-rakennustieto-fi.ezp.oamk.fi:2047/kortistot/tuotteet/RT_8571.html.stx (Vaatii käyttäjälisenssin). Hakupäivä 5.5.2016.

Sahlstedt, Satu – Palolahti, Tuomas – Koskenvesa, Anssi 2015. Pientalon suunnittelu ja rakentaminen. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Vanhala, Marja – Palviainen, Kirsi 2008. Asuntokauppalain velvoitteet. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

LIITTEET

Liite 1 Luonnokset asunnoista

Liite 2 Asuntojen pinta-alatiedot

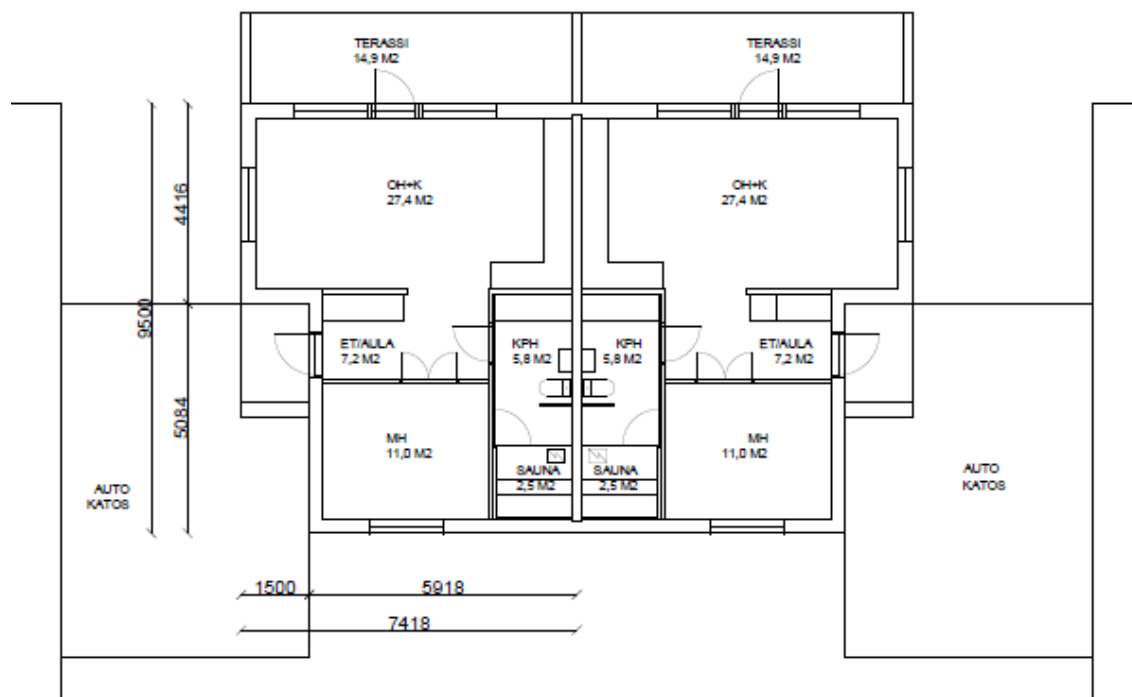
Liite 3 Aliurakoitsijaluettelo

Liite 4 Alustava yleisaikataulu

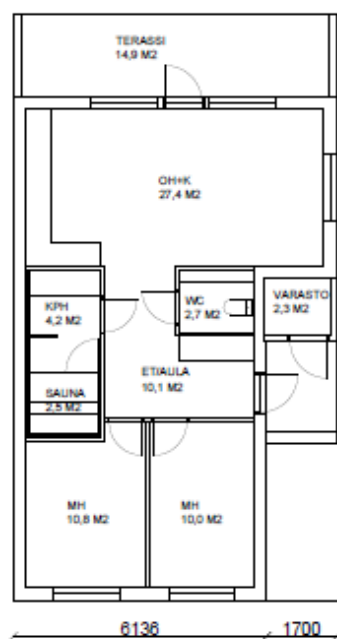
Liite 5 Malliyhtiöjärjestys

Liite 6 RS-Taloussuunnitelma

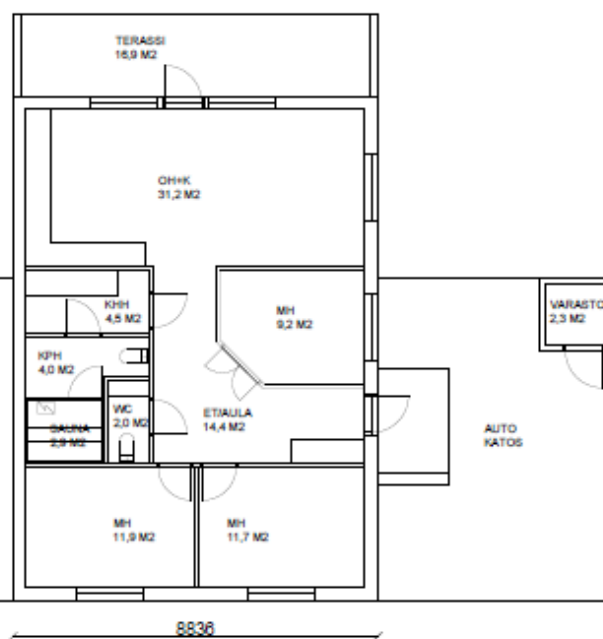
3H+Tupakeittiö
Huoneistoala: 54,6 m²
Kerrosala: 62,8 m²



3H+Tupakeittiö
Huoneistoala: 70 m²
Kerrosala: 85 m²



4H+Tupakeittiö+KHH
Huoneistoala: 94,9 m²
Kerrosala: 111,2 m²



| Pinta-alatiedot | | | | | As Oy Modena | |
|-----------------|-------------------|--------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Asunto | Yleisaikataulussa | Tyyppi | Huoneistoala | Kerrosala | Ilmatilavuus | Rakennustilavuus |
| A1 | 1 | 2h+k | 55,0 | 62,8 | 137,5 | 207,2 |
| A2 | 1 | 3h+k | 55,0 | 62,8 | 137,5 | 207,2 |
| A3 | 1 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| A4 | 1 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| A5 | 2 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| A6 | 2 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| A7 | 2 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| A8 | 2 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| A9 | 2 | 4h+k | 95,0 | 118,5 | 252,5 | 391,1 |
| B1 | 3 | 2h+k | 55,0 | 62,8 | 137,5 | 207,2 |
| B2 | 3 | 2h+k | 55,0 | 62,8 | 137,5 | 207,2 |
| B3 | 3 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| B4 | 3 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| B5 | 4 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| B6 | 4 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| B7 | 4 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| B8 | 4 | 3h+k | 70,0 | 85,0 | 175,0 | 280,5 |
| | 4 | 4h+k | 95,0 | 118,5 | 252,5 | 391,1 |
| Tekn./Yht. | | - | - | 25,7 | 47,8 | 84,8 |
| | | | 1250,0 | 1533,9 | 3202,8 | 5061,9 |

| Aliurakoitsijaluettelo | | As Oy Modena | | | | |
|---------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------|-------|---------------|
| Työvaihe | Sopimustyyppi | Sisältää materiaalit | Hinta tyyppi | Hinta /yksikkö | Määrä | Kokonaishinta |
| Pohjatytöt | Aliurakka 1 | X | Kokonaishinta | | | |
| Sokkelit | Aliurakka 2 | X | Metrihinta | | | |
| Täytöt ja viimeistely | Aliurakka 1 | X | Kokonaishinta | | | |
| Työmaan pystytys | Oma | | | | | |
| Väestönsuoja | Aliurakka 11 | X | Kokonaishinta | | | |
| Lattiat | Aliurakka 2 | X | Neliöhinta | | | |
| Alaohjauspuut | Oma | | | | | |
| Vesikatot | Oma | | | | | |
| Aluhuovat | Aliurakka 3 | X | Neliöhinta | | | |
| Elementit + pystytys | Aliurakka 4 | X | Kokonaishinta | | | |
| Kattojen nostot | Oma | | | | | |
| Ulkopuolen viimeistely | Oma | | | | | |
| Ilmastoinnit | Aliurakka 5 | X | Kokonaishinta | | | |
| Nurkkien levytys + muut | Oma | | | | | |
| Kattojen hsl + koolaus | Oma | | | | | |
| Väliseinät toinen puoli | Oma | | | | | |
| Johdotus | Aliurakka 6 | X | Kokonaishinta | | | |
| Väliseinät toinen puoli | Oma | | | | | |
| Kph+ S koolaus | Oma | | | | | |
| Tasoitus | Aliurakka 7 | X | Neliöhinta | | | |
| Kattojen panelointi | Oma | | | | | |
| Vedeneristys ja laatoitus | Aliurakka 8 | | Neliöhinta | | | |
| Kph ja sauna, panelointi | Aliurakka 9 | | Kokonaishinta | | | |
| Kalusteet | Aliurakka 10 | X | Kokonaishinta | | | |
| Sähkö kalustus | Aliurakka 6 | X | Kokonaishinta | | | |
| LVI-kalustus | Aliurakka 5 | X | Kokonaishinta | | | |
| Laminaatit + listoitus | Aliurakka 9 | | Kokonaishinta | | | |
| Yhteiset tilat | Oma | | | | | |
| Ulkopuolen maalaus | Aliurakka 12 | X | Neliöhinta | | | |
| Pihat | Aliurakka 13 | X | Kokonaishinta | | | |
| Asfaltointi | Aliurakka 14 | X | Neliöhinta | | | |

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YHTIÖJÄRJESTYS

Asunto-osakeyhtiö Modena

17.5.2016

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Modena ja kotipaikka Oulu.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Oulun kaupungin Kivikkokankaan kaupunginosassa korttelissa no 42 sijaitsevaa tonttia sekä omistaa ja hallita sille rakennettuja rakennuksia.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on viisituhatta euroa (5 000,00) jaettuna tuhanteen kahteensataan viiteenkymmeneen (1250) osakkeeseen.

4 § Huoneistoselitelmä

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamissa rakennuksissa olevia huoneistoja seuraavasti:

| Osakkeiden | | | | |
|------------|--------|--------------|-----|------------------|
| Asunto | Tyyppi | Huoneistoala | lkm | Osakkeiden nro:t |
| A1 | 2h+k | 55 | 55 | 1-55 |
| A2 | 3h+k | 55 | 55 | 56-110 |
| A3 | 3h+k | 70 | 70 | 111-180 |
| A4 | 3h+k | 70 | 70 | 181-250 |
| A5 | 3h+k | 70 | 70 | 251-320 |
| A6 | 3h+k | 70 | 70 | 321-390 |
| A7 | 3h+k | 70 | 70 | 391-460 |
| A8 | 3h+k | 70 | 70 | 461-530 |
| A9 | 4h+k | 95 | 95 | 531-625 |
| B1 | 2h+k | 55 | 55 | 626-680 |
| B2 | 2h+k | 55 | 55 | 681-735 |
| B3 | 3h+k | 70 | 70 | 736-805 |
| B4 | 3h+k | 70 | 70 | 806-875 |
| B5 | 3h+k | 70 | 70 | 876-945 |
| B6 | 3h+k | 70 | 70 | 946-1015 |
| B7 | 3h+k | 70 | 70 | 1016-1085 |

| | | | | |
|----------|------|------|------|-----------|
| B8 | 3h+k | 70 | 70 | 1086-1155 |
| B9 | 4h+k | 95 | 95 | 1156-1250 |
| Yhteensä | | 1250 | 1250 | 0 |

Lisäksi kuhunkin huoneistoon kuuluu varasto, autokatos ja piha-alue.

5 § Kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn yhtiön ja osakkaan välisen kunnossapitovastuun mukaan.

6 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suorittaman vastikkeen suuruuden käyttäen perusteena 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja, ja vastike on määrättävä kultakin neliöltä saman suuruiseksi.

Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot. Lisäksi yhtiössä peritään vesimaksua.

Vastikkeen maksuajan ja – tavan määrää yhtiön hallitus.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan eri korvaus, jonka suuruus perustuu osakehuoneistokohtaisiin kylmän ja lämpimän veden mittauslaitteisiin. Suoritettavan korvauksen suoritusajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

7§ Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa huoneiston lattiapinta-alan mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tämä oikeus osakkaalla on riippumatta siitä, otetaanko hanketta varten lainaa.

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tulee lainaosuusmaksut määrätä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja pankin perimät kulut laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Osakkeenomistajalta, joka on kokonaan maksanut osuutensa ensimmäisessä momentissa mainituista menoista, perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi ko. menoista.

8 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3 varsinaista jäsentä ja 1 varajäsen.

Hallituksen jäsenet valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

9 § Hallituksen toiminta

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Isännöitsijä ei voi olla hallituksen puheenjohtaja. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin.

Hallituksen pöytäkirjan allekirjoittavat kaikki kokouksessa läsnä olevat henkilöt.

10 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla isännöitsijä. Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenille tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

11 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustaa hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä

12 § Toiminnantarkastaja

Yhtiöllä on yksi toiminnantarkastaja ja tällä yksi sijainen. Toiminnantarkastajan toimikausi päättyy ja uuden toiminnantarkastajan toimikausi alkaa uuden toiminnantarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § Tilikausi

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, ja se on annettava toiminnantarkastajalle viimeistään kuukautta ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

Toiminnantarkastuskertomus on annettava yhtiön hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

14 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä:

1. tilinpäätös, toimintakertomus ja toiminnantarkastuskertomus;
2. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

sekä

3. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä:

4. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
5. taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
7. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä
8. hallituksen jäsenten sekä toiminnantarkastajien ja tilintarkastajien palkkiosta
9. hallituksen jäsenten lukumäärästä

valittava:

9. hallituksen jäsenet sekä varajäsen
10. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja/ toiminnantarkastaja ja sijainen

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

15 § Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa (1/10) kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

16 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen, jona pidetään myös kutsun toimittamista tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta.

Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

17 § Yhtiökokousmenettely

Jokaisella osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Vaaleissa katsotaan valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Yhtiökokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituksi tulee vain, jos saa yli puolet annetuista äänistä.

Äänten jakautuessa tasan vaalit ratkaistaan arvalla, mutta muissa asioissa puheenjohtajan kannattama mielipide tulee päätökseksi.

Yhtiökokouksessa noudatetaan kannatusmenettelyä, jolloin vain kannatetut asiaehdotukset otetaan mukaan äänestykseen. Kannatusmenettely ei koske hallituksen ehdotuksia eikä henkilövaalia.

RS -järjestelmä

Asunto-osakeyhtiö
AS OY MODENA, Hiihtolenkki 90670 Kivikkokangas

| | |
|---|--|
| Perustajaosakas KIVENTERÄ OY. Y:2463319-5 Kieppipolku 6, 90830 Haukipudas | Rakentaja (pääurakoitsija) KIVENTERÄ OY. Y:2463319-5 Kieppipolku 6, 90830 Haukipudas |
|---|--|

HANKINTAKUSTANNUKSET

| | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| Maapohjan hankintakustannukset (fonttikustannukset) | A.Urakat | Kokonaisurakka, euroa 1 225 000,00 € | |
| | | Osaurakat | Tehdyt osaurakkasopimukset, euroa |
| | | | Myöhemmin tehtävät osaurakkasopimukset (arvio), euroa |
| | | Urakat yhteensä, euroa 1 225 000,00 € | |
| | B.Muut rakennuskustannukset | Arvio, euroa | |
| | Rakennuskustannukset yhteensä, euroa | | 1 225 000,00 € |
| | A.Maapohjakustannukset | Maapohjan kirjanpitoarvo varainsiirtoveroineen, euroa 0 € | |
| | | Muut maapohjakustannukset, euroa 0 € | |
| | | Maapohjakustannukset yhteensä, euroa 0 € | |
| | | B.Kunnallistekniikka ja liittymismaksut | Yhteensä, euroa 40 000,00 € |
| Maapohjan hankintakustannukset yhteensä, euroa 40 000,00 € | | | |
| Hankintakustannukset yhteensä, euroa | | 1 265 000,00€ | |

RAHOITUS

| | | | | |
|---|--|---|---|--|
| Oma pääoma Vieras pääoma (yhtiön vastattavaksi jäävät pitkäaikaiset luotot) (Huomioi vaihtuvakorkoisten luottojen osalta viitekoron arvon muutosten vaikutukset laina-aikaan ja/tai lyhennyseriin) *Katso liite taloussuunnitelmaan, kopio velkakirjan yleisistä ehdoista kohta 2.9. Pankin oikeus korottaa velasta perittävää marginaalia. | Osakepääoma, euroa 5 000,00 € | | Rakennusrahasto, euroa 248 000,00 € | |
| | Muut omaan pääomaan sisältyvät rahastot, euroa | | | |
| | Tasalyhenteiset luotot | 1 | Luotonantaja | |
| | | | Lyhennys, % / v | Luoton pääoma, euroa |
| | | | *Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteeraus-päivä | Laina-aika, v |
| | | 2 | Luotonantaja | |
| | | | Lyhennys, % / v | Luoton pääoma, euroa |
| | | | *Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteeraus-päivä | Laina-aika, v |
| | Annuiteettiluotot | 3 | Luotonantaja Op pankki Oyj | |
| | | | Kuukausierä, euroa Korko: vuonna 2018 yhteensä 35420 €, kuukaudessa 2951,70 €, ensimmäinen lyhennys ,4685 €+korot. | Luoton pääoma, euroa 1 012 000,00 € |
| | | | *Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteeraus-päivä 3kk Euribor 0% + 3,5% | |
| | | | Laina-aika, v 18+2vuotta | |
| | Luotot yhteensä, euroa | | 1 012 000,00 € | |
| | Rahoitus yhteensä, euroa | | 1 265 000,00€ | |

| | | |
|------------------------|-------------------|----------------------|
| Hankintakustannuksista | Oma pääoma, % 20% | Vieras pääoma, % 80% |
|------------------------|-------------------|----------------------|

ASUNTOYHTIÖN TALOUSSUUNNITELMA

Sivu 2/4

PANTTIKIRJOJEN LUETTELO JA NIIDEN HALTIJAT

| | | |
|--|---|--|
| Vahvistetut kiinnitykset | 1 | Panttikirjan määrä ja päivämäärä 3kpl Yht 1.500 000,00 € |
| | | Panttikirjan haltija Op pankki Oyj |
| | | Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on 1 012 000,00 €, Op pankki Oyj |
| | 2 | Panttikirjan määrä ja päivämäärä |
| | | Panttikirjan haltija |
| | | Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on |
| | 3 | Panttikirjan määrä ja päivämäärä |
| | | Panttikirjan haltija |
| | | Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on |
| Vahvistamattomat, haettavat kiinnitykset | 1 | Panttikirjan määrä |
| | | Panttikirjan haltija |
| | | Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan |
| | 2 | Panttikirjan määrä |
| | | Panttikirjan haltija |
| | | Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan |

TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TILIKAUTTA
VARTEN

1 .6 .2018 - 31 .5 .2019

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT

| A. Hoitokustannukset | Kk | euroa | Yhteensä | EUR |
|--|----|--------|-----------|-----|
| Tontin vuokra tilikaudessa | 12 | x 1000 | 12 000,00 | |
| Isännöinnistä ja huollosta aiheutuvat kustannukset | | | 6 000,00 | EUR |
| Kiinteistövero | | | 1 500,00 | EUR |
| Lämmitys- ja vesimaksut sekä muut menot | | | 13 785,60 | EUR |
| Hoitokustannukset yhteensä | | | 33 285,60 | EUR |
| B. Rahoituskustannukset | | | | |
| | | | | EUR |
| | | | | EUR |
| | | | | EUR |
| Hoito- ja rahoituskustannukset yhteensä | | | 33 285,60 | EUR |

ASUNTOYHTIÖN TALOUSSUUNNITELMA

Sivu 3/4

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT

| | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------|--------------------|---|------|---|-----|-------------------|-----|
| Vastikkeet | Hoitovastike osake-huoneistoista | asuinhuoneistoista | 12 | x | 1206 | x | 2,3 | 33 285,60 | EUR |
| | | liikehuoneistoista | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | autotalleista | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | muista (mm. varastot) | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | vesimaksut | 12 | x | | x | | Kulutuksen mukaan | EUR |
| | | | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | | 12 | x | | x | | | EUR |
| | Rahoitus-vastike osake-huoneistoista | asuinhuoneistoista | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | liikehuoneistoista | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | autotalleista | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | muista (mm. varastot) | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | | 12 | x | | x | | | EUR |
| | Muut vastikkeet (esim. tontin-vuokravastike) | asuinhuoneistoista | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | liikehuoneistoista | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | | 12 | x | | x | | | EUR |
| | | | 12 | x | | x | | | EUR |
| | Vuokrat yhtiön välittömään hallintaan jäävistä | | asuinhuoneistoista | | | | | | |
| liikehuoneistoista | | | | | | | | | EUR |
| autopaikoista veloitetaan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti | | | | | | | | | EUR |
| muista (mm. varastot) | | | | | | | | | EUR |
| | | | | | | | | | EUR |
| | | | | | | | | | EUR |
| | | | | | | | | | EUR |
| Arviodut muut tulot | | | | | | | | EUR | |
| Tulot yhteensä | | | | | | | | 33 285,60 EUR | |

RAKENNUSVAIHEEN VAKUUTUKSET

| | | |
|--|---|---|
| | 1 | Vakuutuksen antaja Pohjola |
| | | Vakuutuslaji Rakennus- ja asennustyövakuutus |
| | | Vakuutussumma, euroa Täysarvo |
| | | 2 |
| | 2 | Vakuutuksen antaja Pohjola |
| | | Vakuutuslaji suorituskyvyttömyysvakuutus |
| | | Vakuutussumma, euroa 300 000,00 € |

ASUNTOYHTIÖN TALOUSSUUNNITELMA

Sivu 4/4

MUUTA

| | |
|---|-----|
| A Asunto-osakeyhtiötä sitovat erityiset velvoitteet (esim. myöhemmin asunto-osakeyhtiön kustannuksella rakennettavat autopaikat ja väestönsuojat) ja asunto-osakeyhtiön tekemät ja suunnittelemat sopimukset (esim. kunnallistekniikka ja isännöintiä koskevat) sekä niiden kustannukset tai arvio kustannuksista: | EUR |
| B Tontin maksamaton kauppahinta | EUR |
| C Maapohjan vuokrauskustannukset koko vuokra-ajalta tai periaatteet, joiden mukaisesti vuokrauskustannukset tulevat määräytymään: 12 000,00 €/v vuoden 2016 tasossa. Sidottu elinkustannusindeksiin. | EUR |
| D Asunto-osakeyhtiön omistamat tai sen omistukseen tulevat osuudet ja osakkuudet muissa yhtiöissä: | |
| Muut tiedot Yhtiölaina on lyhennysvapaa 31.12.2018 asti. Yhtiölainen lyhennykset alkavat 1.1.2019. | |

Paikka ja päivämäärä

Oulu 1.3.2017

Kaikkien perustajaosakkaiden allekirjoitukset
ja nimenselvennykset

KIVENTERÄ OY

Asunto-osakeyhtiön hallituksen kaikkien jäsenten allekirjoitukset
ja nimenselvennykset

AS OY MODENA

Tämä taloussuunnitelma on jätetty allekirjoittaneelle pankille säilytettäväksi. Lisäksi allekirjoittaneelle pankille on jätetty selvitys siitä, että rahoitukseen sisältyvät luotot on myönnetty tästä taloussuunnitelmasta ilmenevin ehdoin. Perustajaosakas on laatinut taloussuunnitelman sen laatimisajankohtana käytettävissä olleilla tiedoillaan. Pankki ei vastaa näiden tietojen oikeellisuudesta. Taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan palkkiosta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 21 §:ssä ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta 2 luvun 22 §:ssä.

Paikka ja päivämäärä

Oulu 1.1.2017

Pankin allekirjoitus

Sampo Pankki

LIITE: Taloussuunnitelman täyttöohjeet